

股票简称：胜利股份 股票代码：000407 公告编号：2015-086 号

山东胜利股份有限公司董事会 关于参股公司 2015 年度第二次土地收储的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

风险提示

1. 本次土地收储系公司参股公司青岛胜通海岸置业发展有限公司所属土地，依照青岛市土地主管部门计划 2015 年度内的第二批次收储。本次涉及的收储土地面积总计约为 178.3 亩，其中 103.7 亩为公共配套建设用地，剩余 74.6 亩为可出让建设用地。根据公共配套建设用地和可出让建设用地不同的出让方式，上述土地予以分别收储、分别签署协议。

2. 上述被收储土地为具有海域使用权证的土地，截至目前，上述土地已经青岛市国土资源和房屋管理局市北分局确权，胜通海岸根据协议按现状交付给了青岛城投。

3. 本次收储涉及的 103.7 亩公共配套建设用地，直接由青岛城投代土地储备中心予以收储，并支付土地收储款。目前胜通海岸已按协议收到该部分土地对应的 50%补偿款，并根据协议按现状将土地交付给青岛城投，该部分共用配套建设用地收益根据会计准则予以确认。

4. 本次收储涉及的 74.6 亩可出让建设用地，由青岛城投整理后交付青岛市土地储备中心履行“招标、拍卖、挂牌”程序。青岛城投收到青岛市财政返还资金后，再由青岛城投将土地补偿款支付给胜通海岸。该部分可出让建设用地对应的收益确认时点具有不确定性。影响会计收入时点的不确定性因

素包括:

(1) 青岛市政府土地储备管理部门具体“招、拍、挂”时间具有不确定性;

(2) “招标、拍卖、挂牌”后是否有意向方摘牌具有不确定性;

(3) 摘牌方能否按时向政府土地储备管理部门付款具有不确定性;

(4) 政府财政部门向胜通海岸返还土地补偿款的具体时间具有不确定性。

上述任何进程均影响土地收储进程及收入确认,导致胜通海岸收入确认时点不确定,对本公司财务状况影响的时点亦不确定,本公司将对上述事项进行持续信息披露。

一、情况概述

山东胜利股份有限公司之参股公司青岛胜通海岸置业发展有限公司(以下简称“胜通海岸”,本公司直接持有其17%股权,本公司持股62.5%的控股子公司青岛胜信滨海置业发展有限公司持有其20%股权),依照青岛市土地主管部门计划召开股东会审议通过了关于同意部分土地收储的议案,本次土地收储系胜通海岸所属土地年度内第二次被收储,涉及的收储土地面积总计为178.3亩,其中103.7亩为公共配套建设用地,剩余74.6亩可出让建设用地。根据出让方式不同,上述土地予以分别收储,并分别与代表青岛市土地管理部门进行土地收储的青岛城市建设投资(集团)有限责任公司(以下简称“青岛城投”)签署协议。

上述被收储土地为具有海域使用权证的土地,截至目前,上述土地已经青岛市国土资源和房屋管理局市北分局确权,胜通海岸已根据协议按现状交

付给青岛城投。

二、土地协议、收储情况及对本公司的影响

（一）公共配套建设用地部分

2015年12月30日本公司参股公司胜通海岸就103.7亩公共配套建设用地与青岛城投签署了《土地补偿补充协议》。

1. 协议主要内容

（1）胜通海岸向青岛城投交付土地的基本情况

1.1 胜通海岸共交付2宗土地的面积，土地性质为国有工业、港口、仓储及物流用地建设用地使用权。

土地范围为：

位于青岛市市北区瑞海北路，面积分别为42,362.5平方米（大写肆万贰仟叁佰陆拾贰点伍平方米）和26,768.1平方米（大写贰万陆仟柒佰陆拾捌点壹平方米）；

以上被收回部分的土地总面积为69,130.6平方米（约103.7亩）。

1.2 被收回土地总面积以实际收回入储并注销权属登记的土地面积为准，并以此作为据实结算胜通海岸土地补偿费的面积。

1.3 胜通海岸土地系填海形成，胜通海岸负责处理在本协议签订之前已经存在并影响土地收储的相关权利义务关系，包括但不限于清理地上相关土地担保、租赁、使用等法律关系，地上构筑物的清除及补偿，违法施工的恢复工作等，并在青岛城投向胜通海岸发出土地收回入储的具体时间之前确保收回入储土地四至清楚、权属明晰无争议、形成空地。

（2）土地补偿费的支付

2.1 双方同意采用货币方式补偿。

2.2 根据双方 2013 年 7 月 4 日签订的《土地补偿协议书》确定的补偿价格，青岛城投按照人民币 167.50 万元/亩（2,512.60 元/平方米）的标准对胜通海岸上述土地进行补偿，补偿款项合计人民币 173,697,545.6 元（大写：人民币壹亿柒仟叁佰陆拾玖万柒仟伍佰肆拾伍点陆元整）。

2.3 土地补偿费的支付方式：

2.3.1 双方协商确定，青岛城投应 2015 年 12 月 31 日前支付上述补偿款的 50%，2016 年 6 月 30 日前支付剩余补偿款。

2.3.2 如青岛城投不能按照本补充协议规定时间及时支付上述任意一期款项，则应在逾期之日起按银行同期贷款基准利率承担延期付款期内的利息。

（3）土地交付及土地权属注销

3.1 本协议签订后 30 日内，胜通海岸负责完成上述土地的权属确定。

3.2 胜通海岸将收回入储土地按照届时现状交给青岛城投并提供相关资料。

3.3 胜通海岸承诺积极配合青岛城投办理土地收回入储相关手续，并及时按照青岛城投向胜通海岸发出土地收回入储的具体时间交付土地、办理权属注销登记。

（4）协议生效条件

本协议自双方法定代表人或者授权代表签字并加盖公章之日起生效。

2. 交易情况及对本公司的影响

本次收储涉及的 69,130.6 平方米（约 103.7 亩）公共配套建设用地上，

直接由青岛城投代土地储备中心予以收储，并支付土地收储款。

截至目前，胜通海岸已收到青岛城投支付的上述《土地补偿补充协议》所涉及的土地补偿款 86,848,772.80 元（占应获补偿款 173,697,545.60 元的 50%），并根据协议按现状将土地交付给青岛城投。

依据企业会计准则之收入确认条件及本公司会计政策的一贯性原则，胜通海岸上述被收储土地之土地补偿收入予以确认。按本公司会计政策测算预计将增加胜通海岸净利润约 1.10 亿元左右，根据权益法核算，本公司母公司净利润增加约 1,900 万元左右，本公司持股 62.5%的控股子公司青岛胜信滨海置业发展有限公司净利润增加约 2,200 万元左右，上述两因素预计增加本公司 2015 年度合并报表净利润约 3,200 万元左右。

（二）可出让建设用地部分

2015 年 12 月 30 日本公司参股公司胜通海岸就 74.6 亩可出让建设用地与青岛城投签署了《土地补偿补充协议》。

1. 协议主要内容

（1）胜通海岸向青岛城投交付土地的基本情况

1.1 胜通海岸共交付 1 宗土地的面积，土地性质为国有工业、港口、仓储及物流用地建设用地使用权。

土地范围为：

位于青岛市市北区瑞海北路面积 49,708.2 平方米（大写肆万玖仟柒佰零捌点贰平方米）的部分；

以上被收回部分的土地总面积为 49,708.2 平方米（约 74.6 亩）。

1.2 被收回土地总面积以实际收回入储并注销权属登记的土地面积为

准，并以此作为据实结算胜通海岸土地补偿费的面积。

1.3 胜通海岸土地系填海形成，胜通海岸负责处理在本协议签订之前已经存在并影响土地收储的相关权利义务关系，包括但不限于清理地上相关土地担保、租赁、使用等法律关系，地上构筑物的清除及补偿，违法施工的恢复工作等，并在青岛城投向胜通海岸发出土地收回入储的具体时间之前确保收回入储土地四至清楚、权属明晰无争议、形成空地。

（2）土地补偿费的支付

2.1 双方同意采用货币方式补偿。

2.2 根据双方 2013 年 7 月 4 日签订的《土地补偿协议书》确定的补偿价格，青岛城投按照人民币 167.50 万元/亩（2,512.60 元/平方米）的标准对胜通海岸上述土地进行补偿，补偿款项合计人民币 124,896,823.3 元（大写：人民币壹亿贰仟肆佰捌拾玖万陆仟捌佰贰拾叁点叁元整）。

2.3 土地补偿费的支付方式：

2.3.1 双方协商确定，青岛城投进行土地整理，将符合条件的土地交付土地储备中心收储后依法公开出让；土地通过“招、拍、挂”出让成交后并青岛城投收到财政局第一次返还资金后 7 日内支付给胜通海岸 2.2 条所述土地的 50%，收到财政局第二次返还资金后 7 日内结清 50%土地补偿款余款。

2.3.2 如青岛城投不能按照本补充协议规定时间及时支付上述任意一期款项，则应在逾期之日起按银行同期贷款基准利率承担延期付款期内的利息。

（3）土地交付及土地权属注销

3.1 本协议签订后 30 日内，胜通海岸负责完成上述土地的权属确定。

3.2 胜通海岸将收回入储土地按照届时现状交给青岛城投并提供相关资料。

3.3 胜通海岸承诺积极配合青岛城投办理土地收回入储相关手续，并及时按照青岛城投向胜通海岸发出土地收回入储的具体时间交付土地、办理权属注销登记。

（4）协议生效条件

本协议自双方法定代表人或者授权代表签字并加盖公章之日起生效。

2. 交易情况及对本公司的影响

本次收储涉及的 49,708.2 平方米（约 74.6 亩）可出让建设用地，由青岛城投整理后交付青岛市土地储备中心履行“招标、拍卖、挂牌”程序。青岛城投收到青岛市财政返还资金后，再由青岛城投将土地补偿款支付给胜通海岸。

涉及 49,708.2 平方米公共土地补偿收入确认后，按本公司会计政策测算预计将增加胜通海岸净利润约 7,800 万元左右，根据权益法核算，本公司母公司净利润增加约 1,300 万元左右，本公司持股 62.5%的控股子公司青岛胜信滨海置业发展有限公司净利润增加约 1,500 万元左右，上述两因素预计增加本公司合并报表净利润约 2,200 万元左右。截至目前，尚未执行招拍挂程序，该部分土地对应的收益确认时点具有不确定性。

3. 风险提示

根据协议安排及土地收储程序，该部分可出让建设用地尚需在被收储土地完成“招标、拍卖、挂牌”等程序，青岛城投收到政府财政返还资金后，再由青岛城投将土地补偿款支付给胜通海岸，公司根据会计准则确认会计收

入。影响会计收入时点的不确定性因素包括：

(1) 青岛市政府土地储备管理部门具体“招、拍、挂”时间具有不确定性；

(2) “招标、拍卖、挂牌”后是否有意向方摘牌具有不确定性；

(3) 摘牌方能否按时向政府土地储备管理部门付款具有不确定性；

(4) 政府财政部门向胜通海岸返还土地补偿款的具体时间具有不确定性。

上述任何进程均影响土地收储进程及收入确认，导致胜通海岸收入确认时点不确定，对本公司财务状况影响的时点亦不确定，本公司将对上述事项进行持续信息披露。

三、其他说明事项

参股公司胜通海岸除本次同意收储的 118,838.8 平方米土地外，胜通海岸尚剩余围海造地形成的土地约 242,046.3 平方米（含具有海域使用权土地），土地性质为国有建设用地使用权。

四、备查文件

土地补偿相关协议及胜通海岸股东会决议。

特此公告。

山东胜利股份有限公司董事会

二〇一五年十二月三十日